STATUTO DELLA SOCIETÀ COOPERATIVA IMMOBILIARE DI FIRENZE

Società cooperativa immobiliare

STATUTO

DELLA

Società Cooperativa Immobiliare

DI

FIRENZE

Firenze
Tip. Popolare di Eduardo Ducci
Via della Chiesa N. 163

1869

Nome e Scopo della Società

1. È istituita in Firenze una Società Anonima la quale si chiamerà *Società Cooperativa Immobiliare.*

2. Scopo di questa Società è la costruzione di quartieri e botteghe economiche, comode e decenti per uso ovvero per conto di quelli Azionisti che volessero divenirne proprietari.

3. La durata della Società sarà di Anni 50 computabili dal giorno della pubblicazione del Regio Decreto della sua approvazione, e potrà durare in seguito con voto dell'Assemblea Generale degli Azionisti.

4. La Società godrà ad ogni effetto dei privilegi concessi dal Codice di Commercio alle Società Anonime.

I Soci non saranno obbligati nè verso la Società, nè verso i terzi che per la somma versata in conto ed a saldo delle Azioni possedute.

Operazioni della Società

5. La Società si propone di costruire dei quartieri per conto degli Azionisti nei terreni acquistati da essa, salvo il caso in cui un Azionista desirando divenir proprietario di un intero Stabile faccia domanda che si acquisti per suo conto l'area necessaria ad edificare il detto stabile in quella località che gli piacerà d'indicare.

In questo caso la Società per quanto concerne l'acquisto del terreno non assume alcun impegno in proprio, ma tratta solo per conto dell'azionista con condizioni speciali da determinarsi, sia per l'acquisto del terreno, come pure per il progetto e costruzione dello stabile suddetto.

6. Qualunque azionista che intenderà divenire proprietario di uno stabile, di un quartiere o di una bottega, dovrà avanzarne domanda in scritto al Consiglio di Amministrazione, accompagnata dalla indicazione del numero delle stanze e del piano in cui desidera che gli venga costruito il quartiere.

7. Sarà accordata una preferenza per divenire proprietari di un quartiere o bottega a quelli Azionisti che all'atto della domanda avranno le loro azioni saldate ed a quelli che ne faranno prima domanda.

8. L'Azionista diverrà proprietario di uno sta-

bile, di un quartiere o di una bottega, sborsando, in un epoca non maggiore di 15 anni in rate mensili, anticipate e da combinarsi, una somma che comprenderà il prezzo del quartiere o stabile, l'interesse scalare del prezzo suddetto, oltre le spese di voltura, d'imposta e di manutenzione durante il periodo di tempo che trascorrerà per l'acquisto della proprietà.

9. I versamenti delle somme rappresentanti il prezzo degli stabili, quartieri etc. (Art. 8) per parte di quelli Azionisti che voghon divenirne proprietari comincerà sei mesi prima che siano resi abitabili.

10. Ogni Azionista acquirente decaderà dai suoi diritti ogni qualvolta mancherà al pagamento di due rate mensili. In questo caso il quartiere bottega o stabile verrà venduto nel seno della società a tutto rischio e pericolo dell' acquirente moroso.

Dal prezzo peraltro di vendita dovrà essere detratto l'ammontare dell'affitto che avrebbe dovuto pagare per il tempo che ha occupato il fondo suddetto.

11. La trascrizione del quartiere bottega o stabile a favore dell'azionista acquirente avrà luogo all'atto di vendita, il quale avverrà quando l' azionista suddetto avrà pagato la metà dell'importare del prezzo della proprietà domandata.

12. Non potrà l'azionista occupare il quartiere di cui ha domandato la proprietà se non avrà com-

pletamente saldato le azioni da esso sottoscritte come all'art. (14)

13. La voltura della proprietà dello stabile, quartiere o bottega all'azionista avrà luogo appena compiuto il pagamento delle rate che ne costituiscono il valore nel modo sopraindicato.

Ogni socio però, per quanto sia devenuto, prima della scadenza del quindicennio, proprietario del piano, o bottega costrutta per di lui conto, dovrà per tutto il tempo prestabilito, comunicare alla Società, la destinazione, che intendesse di dare per uso di terzi al piano o bottega predetta, ond'essa riconosca che tale uso o destinazione non possa divenire dannosa, nociva, o, anche semplicemente incomoda ai condomini.

14. Oltre la moralità e solvibilità per concorrere all'acquisto dei quartieri, occorre possedere tante azioni saldate quanti sono gli ambienti che lo compongono, più una.

15. Gli azionisti che divengono proprietari di un quartiere o bottega oltre alla rigorosa osservanza di quanto le vigenti leggi prescrivono in fatto di comproprietà, saranno anche obbligati a non esercitare nel proprio quartiere arti od uffici rumorosi e in qualsiasi modo incomodi ai comproprietari dello stesso stabile, come pure s'intendono reciprocamente obbligati di non apportare variazione alcuna alla parte architettonica esterna dello stabile suddetto.

Un tale obbligo s'intenderà trasmissibile colla proprietà del quartiere o botteghe.

16. Qualora un proprietario di un quartiere o di una bottega si risolva alla vendita di essa avrà obbligo di fare direttamente nota alla Società questa sua volontà, ed essa dovrà avere sempre la prelazione nell'acquisto, a parità di condizioni su qualsiasi altro compratore.

17. Qualunque contratto di vendita di quartieri o botteghe fatte in contravvenzione alle prescrizioni del presente Statuto s'intenderà nullo.

18. L'affitto dei quartieri e botteghe di proprietà sociale, verrà accordato a quegli azionisti che riconosciuti solvibili e morali, ne faranno richiesta.

19. Qualora il numero delle richieste di affitti superasse quello dei quartieri e botteghe disponibili, sarà la sorte che deciderà a quali dei richiedenti dovrà essere deliberato l'affitto.

20. I pagamenti delle pigioni si faranno in rate mensili anticipate, e mancando l'azionista effettivamente al pagamento di una di dette rate mensili, s'intenderà decaduto dall'affitto, e dovrà immediatamente lasciar libero e vacuo il quartiere medesimo.

21. Non potrà l'inquilino di un quartiere, bottega da esso abitata e di cui intende acquistare la

proprietà, subaffittarla ad altri senza preventivo consenso del Consiglio d'Amministrazione della Società, fintantochè non ne avrà saldato l'intero prezzo salvo quanto è prescritto all'Art. 18

Capitale Sociale-Azioni.

22. Il primo Capitale della Società sarà di Lire Italiane *Sessantamila* (60,000,) rappresentato da 1200 Azioni da L. 50 ciascuna.

23. Questo primo fondo Sociale verrà impiegato nella costruzione di un primo stabile a cui in seguito se ne aggiungeranno altri.

24. Le Azioni sono nominali.

25. Il pagamento delle Azioni sarà eseguito nel modo seguente:

Lire cinque per ogni Azione all'Atto della sottoscrizione, ed entro 10 giorni dalla medesima, ed in seguito Lire Due al mese fino a liberare interamente l'Azione.

26. Chi sborsasse interamente all'atto della sottoscrizione tutto il valore dell'Azione godrà dello sconto del 6 per 0[0]

27. I versamenti saranno segnati sopra una ricevuta provvisoria nominale rilasciata all'azionista e

munita della firma del Cassiere incaricato di ricevere i versamenti.

28. Le Azioni saranno staccate da un registro o matrice. Avranno un numero progressivo, il bollo della Società e la firma del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

29. Ogni ritardo nei versamenti del prezzo delle Azioni prolungato oltre due mesi dalla data dell'ultimo versamento, per ragioni non riconosciute valide dal Consiglio d'Amministrazione, dà alla Società diritto di procedere contro i morosi senza bisogno di costituzione in mora, intimazione o formalità giudiziaria qualunque, a norma del Codice di Commercio.

30. Il servizio di cassa della Società sarà fatto da un istituto di credito della Città di Firenze da stabilirsi dal Consiglio di Amministrazione.

31. Ogni Azionista ha diritto ad un voto nelle Assemblee Generali, qualunque sia il numero delle Azioni che egli possiede.

Rappresentanza, Direzione ed Amministrazione Sociale.

32. La rappresentanza legale della Società spetta ad un Consiglio di Amministrazione, composto di un Presidente, e di sei Consiglieri. Uno dei quali disimpegna le funzioni di Segretario.

Ad immediata dipendenza del Consiglio di Amministrazione funzionerà un Direttore Gerente, e quel numero d'impiegati che si riconoscerà necessario.

33. Il Consiglio d'Amministrazione

a) nominerà e revocherà direttamente o sulla proposizione del Direttore gl'impiegati subalterni della Società dei quali, compreso il Direttore, fisserà lo stipendio e le attribuzioni.

b) Delibererà su qualunque affare la cui risoluzione non sia dagli Statuti riservata all'Assemblea Generale.

c) Stabilirà l'ordine delle operazioni sociali, curerà il riparto degli utili a norma del presente Statuto, convocherà le Assemblee Generali, per sottoporre alle loro deliberazioni le modificazioni degli Statuti, la emissione delle Azioni, lo scioglimento e la proroga della Società, l'approvazione dei bilanci e le proposte pel pagamento dei dividendi.

34. Il Consiglio ha facoltà di escludere dal Consorzio degli Azionisti quel Socio che avrà provocato contro di sè atti giudiziari da parte della Società o avrà commesso azioni infamanti.

Però in questi casi la Società dovrà rimborsare al Socio eliminato l'importo delle sue Azioni, e dei versamenti fatti in conto dei prezzi di acquisto, salvo il disposto dell'Art. a tenore dello resultanze del successivo bilancio.

35. Il Socio eliminato dal Consiglio d'Amministrazione

strazione ha la facoltà d'appellarsi al Comitato degli arbitri, come in appresso.

36. È ammessa anche la cessione delle Azioni previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.

37. In caso di morte del Socio gli eredi subentrano ai suoi diritti, ed oneri, salvo che presentino le garanzie volute dal presente Statuto.

38. Spetta al Consiglio il deliberare sulla moralità e solvibilità degli Azionisti che fanno domanda per l'acquisto od affitto di stabili, quartieri e botteghe.

39. Chi non fosse ammesso dal Consiglio d'Amministrazione ha facoltà di appellarsi al Comitato degli arbitri.

40. Il Consiglio d'Amministrazione si aduna ogni volta che il bisogno lo richiede.

41. Le deliberazioni del Consiglio sono valide quando vengono prese a maggioranza assoluta di voti.

42. Nella prima tornata il Consiglio nomina nel suo seno il Segretario.

43. Il Consiglio è nominato dall'Assemblea Generale; dura in carica due anni, ma in ogni anno

se ne rinnoverà la metà, ed i membri dalla sorte designati ad uscire sono rieleggibili.

Sindaci.

44 La Società avrà due Sindaci nominati dall'Assemblea Generale, cui spetta la sorveglianza del regolare andamento degli affari Sociali. A tale effetto saranno forniti loro, dal Direttore e dagli impiegati tutti quelli schiarimenti di cui potessero abbisognare ed avranno diritto di visitare tutti i registri e libri dell'Amministrazione.

45. Alla fine di ogni anno rivedranno il bilancio e presenteranno intorno ad esso un rapporto all'Assemblea Generale.

46. Eserciteranno anche una sorveglianza sugli Stabili appigionati.

Direttore.

47. Il Direttore ha la gestione degli affari sociali sotto l'Autorità del Consiglio di Amministrazione e la sorveglianza dei Sindaci.

48. In caso d'impedimento e di assenza del Direttore uno dei membri del Consiglio lo supplirà provvisoriamente.

Ingegnere della Società.

49. La Direzione e sorveglianza dei lavori di costruzione e di manutenzione è affidata dal Consiglio a quell'Ingegnere che verrà prescelto in seguito a privato concorso.

50. Questi curerà l'esatta osservanza delle norme dal Consiglio di Amministrazione stabilite per l'attivazione dei lavori proporzionatamente alla somma di capitale disponibile; per il modo e forma d'impegnarsi colle maestranze, coi fornitori, operai e chiunque concorra ai lavori e dipenderà dal Consiglio in ogni rapporto.

51. Riferirà sull'andamento de' lavori in rapporto delle perizie, e fornirà ad ogni richiesta tutti gli schiarimenti che pongano il Consiglio in grado di deliberare.

52. L'ingegnere non è considerato come impiegato della Società la quale non contrae con esso altro impegno tranne quello derivante dall'Ufficio che gli viene determinatamente affidato. Esso sarà quindi dal Consiglio ricompensato a seconda degli accordi preventivamente presi, volta per volta dell'opera che presterà.

Ripartizione degli utili.

53. Gli utili netti risultanti dal bilancio annuo saranno divisi:

a) 70 per 100 agli Azionisti.

b) 10 per 100 agli Amministratori e Sindaci e Direttore.

c) 10 per 100 fondo di riserva

d) 10 per 100 in premi agli Azionisti sotto le norme del seguente Articolo.

54. Il 10 per 100 prelevato dagli utili netti, come è detto nell'Articolo 53 per essere destinato a costituire un fondo per premi da distribuirsi agli Azionisti, verrà ripartito in somme non minori di Lire 100 e non maggiori di Lire 500, rappresentate da altrettante azioni saldate della Società, lasciando al Consiglio di fissare il numero e la cifra di questi premii a seconda delle somme disponibili a tale scopo.

55. L'estrazione di questi premii avrà luogo nell'Assemblea Generale del mese di Giugno

56. Ogni azione può concorrere ad un premio.

Assemblea Generale.

57. L'assemblea Generale ordinaria avrà luogo ogni anno nel mese di Giugno per la lettura ed approvazione dei resoconti dell'esercizio annuo, e per

la trattazione e discussione degli affari sociali di competenza delle assemblee generali.

58. Spetta al Consiglio d'Amministrazione di convocare l'Adunanza generale ordinaria mediante avviso a stampa da pubblicarsi otto giorni prima, dove saranno indicati gli oggetti da trattarsi, comprese le proposte che venissero presentate al Consiglio non più tardi del 1° Giugno almeno da dieci azionisti.

59. Le Adunanze generali possono anche convocarsi straordinariamente, quando il Consiglio d'Amministrazione la creda necessario, o quando azionisti rappresentanti il quinto del capitale sociale glie ne facessero domanda scritta e motivata.

60. A rendere valide le Assemblee generali è necessario l'intervento di un decimo dei soci. Non raggiungendo questo numero l'assemblea sarà protratta e riconvocata dopo otto giorni.

61. Nella seconda convocazione, la quale ha luogo otto giorni dopo la prima, l'Adunanza delibera legalmente qualunque sia il numero dei soci, limitatamente agli affari iscritti nell'ordine del giorno della prima convocazione.

62. Si delibera a maggioranza assoluta di voti, a parità di voti la proposta si ritiene rigettata: trattandosi di persone si procede a scrutinio segreto. Il Presidente del Consiglio dirige le Assemblee Gene-

rali, ma potrà delegare in sua vece il consigliere più anziano.

63. Nei casi previsti dallo Articolo 38 del Codice di Commercio l'Assemblea potrà nominare nel suo seno il presidente.

64; L'Assemblea generale ha solo il diritto di modificare i presenti Statuti sulla proposizione del Consiglio di Amministrazione.

Comitato dei Probiviri.

65. In caso di contestazioni che potessero insorgere tra i Soci, o tra i Soci e l'Amministrazione per affari attinenti alla Società, le parti devono presentarsi per la conciliazione dinanzi al Comitato dei tre probiviri, od arbitri, scelti ad ogni anno nel seno dell'Assemblea, a maggioranza assoluta di voti, i quali, giudicano inappellabilmente.

66. La società avrà il suo termine:

a) Per lo spirare dei 50 anni della sua durata, se non sarà confermata dall'Adunanza generale;

b) Per la perdita verificata di due quinti del capitale Sociale.

67. Per qualunque ragione cessi la Società, l'Assemblea Generale, sulla proposta del Consiglio di Amministrazione, determinerà il modo della liquidazione.

—FINE—